



La Moratoria de Desalojo del Condado de Los Ángeles para Inquilinos Residenciales y de Espacios de Casas Móviles



¿Qué es la Moratoria de Desalojo del Condado?

La Moratoria de Desalojo ("Moratoria") del Condado de Los Ángeles ("Condado"), vigente desde el 4 de marzo del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021, a menos que la Junta de Supervisores ("Junta") del Condado de Los Ángeles la revoque o la extienda, prohíbe en todo el Condado los desalojos para Inquilinos residenciales y comerciales*, incluyendo los inquilinos de espacios de casas móviles. Durante la Moratoria del Condado, los Inquilinos no pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler por dificultades relacionadas con COVID-19** razones sin culpa, negar entrada al propietario, molestias, u ocupantes o mascotas no autorizados - si están relacionados con COVID-19.

¿Qué protecciones incluye la Moratoria del Condado para los Inquilinos residenciales y los Inquilinos de espacios de casas móviles ("Inquilinos")?

- Prohíbe los desalojos por:
 - Falta de pago de alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 hasta el 30 de septiembre del 2020;
 - Razones sin culpa, incluyendo pero no limitadas a cuando un propietario intenta renovar sustancialmente o demoler la propiedad, excepto cuando:
 - Empezando el 1 de julio del 2021, un propietario que compró una vivienda unifamiliar el 30 de junio del 2021 o antes que tiene la intención de mudarse a la casa para su uso o el de un miembro de su familia como su residencia principal;
 - Violaciones relacionadas con COVID-19 debido a ocupantes o mascotas no autorizados;
 - Molestias; o
 - Negar la entrada al propietario
- Prohíbe los aumentos de alquiler o nuevas transferencias de costos en las áreas no incorporada del Condado para:
 - Unidades con alquiler estabilizado sujetas a aumentos de alquiler permitidos en el Capítulo 8.52 [del Código del Condado](#) y
 - Espacios de casas móviles sujetos a aumentos de alquiler permitidos en el Capítulo 8.57 [del Código del Condado](#).
- Prohíbe imponer o cobrar cargos por pagos atrasados, intereses y cualquier cargo relacionado por el impago del alquiler acumulado durante el período de la Moratoria***.

¿Esto significa que los Inquilinos no tienen que pagar el alquiler?

No. La Moratoria del Condado no es una cancelación del pago de alquiler durante la Moratoria. Los Inquilinos que han notificado a su propietario que no pueden pagar el alquiler bajo la Moratoria desde el 4 de marzo del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2020 tendrán hasta el 30 de septiembre del 2021 para pagar el alquiler atrasado. Para los pagos de alquiler acumulados entre el 1 de octubre del 2020 y el 30 de septiembre del 2021, los Inquilinos deben seguir las directivas de la Moratoria del Estado de California (AB 3088 SB 91, AB 81 y AB 832) para establecer protecciones contra el desalojo. Se alienta a los Inquilinos que hagan pagos de alquiler parciales durante la Moratoria si pueden, y que negocien un plan de pago con su propietario durante y después de la terminación de la Moratoria. Para obtener más información sobre la Moratoria del Estado, visite www.housing.ca.gov.

** Nota: Consulte las preguntas frecuentes para Inquilinos comerciales, ya que estas preguntas frecuentes se refieren únicamente a los Inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles.*

*** Nota: Desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021, la Moratoria del Condado no se aplicará a los Inquilinos residenciales que enfrentan el desalojo por falta de pago del alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19, porque están cubiertos por la moratoria del estado.*

****Nota: La prohibición contra cargos por pagos atrasados, intereses, y otros cargos relacionados con el impago de alquiler no se aplica a Inquilinos residenciales desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021.*

¿A quién se aplican estas protecciones?

La Moratoria se aplica a Inquilinos residenciales, Inquilinos comerciales, e Inquilinos de espacios de casas móviles en la área no incorporada del Condado y ciudades en el Condado que no tienen una moratoria en vigor. La Moratoria del Condado también se aplica a los arrendamientos en ciudades incorporadas dentro del Condado en la cual la Moratoria del Condado ofrece protecciones más fuertes para los inquilinos. Si su ciudad tiene su propia moratoria, es posible que las reglas del Condado no apliquen. El 1 de septiembre del 2020, la Junta estableció las protecciones del Condado como una base para todos los arrendamientos residenciales y comerciales en el Condado, con ciertas excepciones, mientras la declaración local de emergencia este en vigor. Visite <http://www.dcba.lacounty.gov/noevictions> para obtener una lista de las moratorias de las ciudades incorporadas en el Condado.

¿Un propietario puede desalojar a un Inquilino para mudarse a una vivienda unifamiliar durante la Moratoria?

Comenzando el 1 de julio del 2021, un propietario que compró una vivienda unifamiliar el 30 de junio del 2021 o antes puede desalojar a un(os) Inquilino(s) para mudarse a la vivienda unifamiliar para su uso o el de un miembro de su familia, como su residencia principal durante por lo menos treinta y seis (36) meses consecutivos. Los Inquilinos que ocupan actualmente la vivienda unifamiliar deben estar al día con los pagos del alquiler y no haber sido afectados por COVID-19. Un propietario solo puede desalojar a un(os) Inquilino(s) si se aplican ciertas condiciones, incluyendo que el propietario o el miembro de su familia debe estar en una *situación similar a la del Inquilino que ocupa actualmente la casa*. Situación similar significa que si el Inquilino o un miembro del hogar tiene más de 62 años, esta discapacitado, tiene una enfermedad terminal, o tiene bajos ingresos, entonces el propietario o miembro de su familia también debe cumplir con esos requisitos. Los propietarios deben proporcionar un aviso de por lo menos sesenta (60) días a los Inquilinos y proporcionar tiempo adicional si alguna de las partes fueron diagnosticados con COVID-19, y también proveer asistencia para la reubicación según lo requiere la [Ordenanza de Estabilización de Alquiler](#) del Condado de Los Ángeles o la ordenanza o regulación que se aplica a la ciudad incorporada.

¿Qué es la Moratoria de Desalojo del Estado y Como Impacta a la Moratoria del Condado?

El 1 de septiembre del 2020, el gobernador Gavin Newsom promulgó la ley AB 3088, y después SB 91 y AB 81 en el 29 de enero del 2021 y el 23 de febrero del 2021, respectivamente, que protegen a los Inquilinos contra el desalojo si no pueden pagar el alquiler entre el 1 de marzo del 2020 y el 30 de junio del 2021 debido a COVID-19. El 28 de junio del 2021, el gobernador Newsom promulgó la ley AB 832, que extiende las protecciones para los Inquilinos a riesgo de desalojo debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 hasta el 30 de septiembre del 2021. Esto significa que desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021, las protecciones del Condado para los Inquilinos por falta de pago del alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19, expirarán temporalmente y serán reemplazadas por la Moratoria del Estado. Dentro de este tiempo, los Inquilinos que enfrentan el desalojo por falta de pagar el alquiler debido a COVID-19 estarán protegidos bajo la Moratoria del Estado. Todas las demás protecciones para Inquilinos que se ofrecen a través de la Moratoria del Condado, incluidas las protecciones contra los desalojos sin culpa y desalojos para ocupantes no autorizados, mascotas y molestias, permanecerán vigentes hasta el 30 de septiembre del 2021. SB 91 y AB 832 también establecen guías para distribuir fondos federales que proveyeran asistencia para pagar el alquiler en todo el estado, incluidos los Inquilinos y dueños de propiedad en el Condado de Los Ángeles. Para obtener más información sobre las protecciones establecidas por AB 3088, SB 91, AB 81, y AB 832, las pautas relacionadas con los avisos emitidos por el propietario, los requisitos de certificación y más, visite: www.housing.ca.gov o llame al 1-833-422-4255.

¿Qué es la Moratoria de Desalojo Federal?

El 4 de septiembre del 2020, el CDC emitió una Orden para proporcionar protecciones básicas para los Inquilinos que califiquen basado en sus ingresos y que enfrentan dificultades financieras, independientemente si las dificultades financieras están relacionadas con COVID-19. El 3 de agosto del 2021, el CDC emitió una nueva Orden que extiende las protecciones para los Inquilinos que califican que viven en comunidades con niveles de transmisión de COVID-19 sustanciales o altos. Los Inquilinos residenciales que califiquen y que cumplan con un límite de ingresos anual (\$ 99,000 para contribuyentes individuales o \$198,000 para contribuyentes conjuntos) y no puedan pagar el alquiler debido a dificultades financieras estarán protegidos contra los desalojos entre el 4 de septiembre del 2020 y el 31 de julio del 2021, si siguen las disposiciones establecidas en la Orden del CDC. Para obtener más información sobre las protecciones establecidas por la orden del CDC y las pautas relacionadas con los requisitos de certificación, elegibilidad y más, visite: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html>.

¿Los Inquilinos tienen que hacer algo para estar protegidos contra el desalojo por falta de pago del alquiler?

Los Inquilinos cubiertos por la Moratoria del Condado deben notificar a su propietario mediante una auto certificación dentro de los siete (7) días posteriores al pago del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Entre el 1 de octubre del 2020 y el 30 de septiembre del 2021, los Inquilinos deben cumplir con los requisitos de certificación establecidos en AB

3088/SB91/AB 832 para estar protegidos contra el desalojo. Si la incapacidad de un Inquilino residencial para pagar el alquiler no está directamente relacionada con COVID-19, puede estar protegido por la Orden del CDC y debe cumplir con los requisitos de certificación de esa orden. Para obtener más información sobre AB 3088/SB91/AB 832 y la orden del CDC, visite: www.housing.ca.gov y <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html>, respectivamente.

¿Tienen los propietarios alguna responsabilidad con respecto a aceptar documentación o entregar avisos a los Inquilinos?

Por la Moratoria del Condado, los propietarios deben aceptar la auto certificación como una forma válida de notificación de los Inquilinos que no pueden pagar el alquiler que se acumuló entre el 4 de marzo del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2020. Bajo las leyes del Estado, desde el 1 de septiembre del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021, los propietarios deben cumplir con los requisitos para notificar y recibir la documentación de los Inquilinos según se describe en las directivas de AB 3088/SB91/AB 832 y la Orden del CDC para inquilinos residenciales únicamente. Para obtener más información sobre AB 3088/SB91/AB 832 y la orden del CDC, visite: www.housing.ca.gov y <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html>, respectivamente.

¿Hay asistencia para pagar el alquiler disponible para Los Inquilinos y los Propietarios?

Si. El programa Ayuda Con La Renta de COVID-19 de California ayuda a las familias con ingresos elegibles a pagar el alquiler y los servicios públicos, tanto para pagos atrasados como prospectivos. Los inquilinos que han sido afectados por COVID-19 y tienen ingresos elegibles que tienen pagos del alquiler o servicios públicos atrasados, o necesitan ayuda con pagos del alquiler o servicios públicos prospectivos, pueden aplicar para el programa Ayuda Con La Renta de COVID-19 de California. Adicionalmente, los propietarios que tienen inquilinos que tienen pagos del alquiler atrasados y necesitan ayuda financiera para apoyar esta pérdida de ingreso, también pueden aplicar si cumplen con ciertas condiciones. El Estado calculará si los inquilinos tienen ingresos elegibles cuando un inquilino o un propietario aplican para el programa. El estado migratorio no afecta elegibilidad, siempre y cuando el inquilino cumpla con los requisitos de ingreso. Dependiendo de la dirección de la propiedad donde renta, usted puede ser elegible para un programa local. Visite www.housing.ca.gov para determinar que programa es el adecuado para usted.

¿Qué pasa si un propietario viola una condición de la Moratoria?

Las protecciones bajo la Moratoria del Condado, del Estado, o Federal, o una combinación de cada una de estas, pueden proporcionar una defensa afirmativa si un inquilino recibe una retención ilícita de un inmueble (aviso formal de desalojo) o si enfrenta otras acciones civiles por falta de pagar el alquiler que se acumuló durante la Moratoria debido a impactos financieros relacionados con COVID-19. Los Inquilinos no están obligados a mudarse a menos que reciban un Aviso de Desalojo de cinco (5) días del Departamento del Alguacil. Se recomienda que los Inquilinos contacten al Departamento de Servicios Para Consumidores y Negocios para asistencia inmediata si recibe una notificación de su propietario o de la corte (información de contacto más abajo).

Los propietarios están prohibidos de acosar o intimidar a los Inquilinos que ejercen sus derechos bajo la Moratoria del Condado, y pueden ser sujetos a cargos administrativos y multas si violan esta disposición. Los Inquilinos, o un representante actuando en nombre de los Inquilinos, tienen el derecho de demandar a los propietarios para violaciones de la Moratoria.

Los Inquilinos pueden verificar si califican para asistencia legal gratuita, ayuda para comprender sus derechos, responder a avisos, asistencia de alquiler a corto plazo y / o acceso a otros recursos, visitando <http://www.stayhousedla.org> o llamando al 833-223-7368 para obtener más información.

¿Preguntas?

 (833) 223-RENT (7368)

 rent@dca.lacounty.gov

 RENT.LACOUNTY.GOV

 STAYHOUSEDLA.ORG